

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3787/2012

NEMOVITOST:	Ostatní, 1/4 rodinného domu č.p. 449
Katastrální údaje :	Kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Habartov, k.ú. Habartov
Adresa nemovitosti:	Hornická 449, 357 09 Habartov
Vlastníci stavby:	Jan Kretschmer, Svatopluka Čecha 424, 356 01 Sokolov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 Josef Kretschmer, Hornická 417, 357 09 Habartov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8 Petr Kretschmer, Mírová 35, 357 09 Habartov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8 Ladislav Sarkány, Ondříčkova 532, 356 01 Sokolov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku:	Jan Kretschmer, Svatopluka Čecha 424, 356 01 Sokolov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 Josef Kretschmer, Hornická 417, 357 09 Habartov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8 Petr Kretschmer, Mírová 35, 357 09 Habartov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8 Ladislav Sarkány, Ondříčkova 532, 356 01 Sokolov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL :	Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš
Adresa objednatele:	Novobranská 20, 41201 Litoměřice-Město

ZHOTOVITEL :	MONTEKALA, spol. s r.o.
Adresa zhotovitele:	Hálova 34, 190 00 Praha 9

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 124 EX 5412/10-36 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



	Současný stav	Budoucí stav
OBVYKLÁ CENA ¼	290 000 Kč	

Datum místního šetření: 15.11.2012 Stav ke dni : 15.11.2012

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 23.11.2012

MONTEKALA, spol. s r.o.

NÁLEZ

Přehled podkladů:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 31.10.2012 LV č. 297 pro kat. úz. Habartov, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, KP Sokolov
- snímek z katastrální ze dne 31.10.2012 pro kat. úz. Habartov, list mapy č. Sokolov 9-6/22
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti č. 124 Ex-5412/10-36 ze dne 11.6.2012
- usnesení o ustanovení znalce č. 124 Ex-5412/10-67 ze dne 31.10.2012
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

Místopis

Město Habartov je začleněna územně pod okres Sokolov a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Sokolov. Obec Habartov se rozkládá asi osm kilometrů západně od Sokolova. Celá oblast se někdy z turistického hlediska nazývá také Západočeský lázeňský trojúhelník. Trvalý pobyt na území tohoto menšího města má nahlášeno asi 5290 obyvatel. Habartov se dále dělí na tři části, konkrétně to jsou: Habartov, Horní Částkov a Lítov. Obec je vzdálená přibližně 16 km od německých hranic. Ve městě je základní občanská vybavenost. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna				<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis:

Rodinný dům č.p. 449 je situován v okrajové části Habartova, v části zvané Kluč. Dům je samostatně stojící na pozemku parc. č. 571, k domu jsou přistavěny další smíšené stavby. Z místního šetření vyplývá, že je napojen na el. síť, vodovod a plyn. Napojení na kanalizaci nezjištěno. Dům je dlouhodobě neužíván. Zahrada parc. č. 570/1 je neudržována. K domu byla pravděpodobně užívána i sousední zahrada parc. č. 572 ve vlastnictví města. Na pozemku zbytky skleníků a oplocení. Příjezd k domu je přes nezpevněný pozemek ve vlastnictví města.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou	
<input type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika:	
<input checked="" type="checkbox"/> Stavby dlouhou dobu neužívané	

OCENĚNÍ

Obsah:

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný dům č.p. 449

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Chlévy

2.2 Kůlna

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky parc. č. 570/1, 571

4. Porovnávací ocenění

4.1 Rodinný dům č.p. 449

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný dům č.p. 449

Popis:

Samostatně stojící rodinný dům na pozemku parc. č. 571 je pravděpodobně nepodsklepený, jednopodlažní s podkrovím. Dispozice domu, vnitřní vybavení a stav nebylo možné zjistit. Základy domu jsou betonové, svislé konstrukce jsou zděné. Stropy hurdiskové, krov dřevěný. Střecha sedlová s krytinou s eternitových šablon. Bleskosvod je osazen. Klemp. konstrukce jsou z pozink. plechu. Fasáda omítnuta. Dveře dřevěné, okna dřevěná. Zábradlí na balkoně kovové. K domu náleží zděná přístavba s plochou střechou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha	[m ²]
-------	--------	-------------------

$$1.NP \quad 7,3*9,2+1,9*7,3+2,2*4,3 \quad = \quad 90,49$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	90,49 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(7,3*9,2+1,9*7,3+2,2*4,3)*(3,00)	=	271,47 m ³
podkroví	67,16+100,74+21,60	=	189,50 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	271,47 m ³
podkroví	Z	189,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		460,97 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30

26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,79

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m ³]	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):		*	1,
			0900
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	0,9379
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1550
Základní cena upravená	[Kč/m ³]	=	5 045,05
Plná cena:	460,97 m ³ * 5 045,05 Kč/m ³	=	2 325 616,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 70 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 100 = 70,000 %	- 1 627 931,69 Kč
Rodinný dům č.p. 449 - zjištěná cena	= 697 685,01 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Chlévy

Popis:

Chlévy navazující na rodinný dům jsou ze smíšeného zdiva, 1.NP je zděné, 2.NP je dřevěné. Chlévy mají pultovou střechu krytou vlnitým plechem.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	5,70*4,30	=	24,51
2.NP	5,70*4,30	=	24,51

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	24,51 m ²	2,60 m

2.NP 24,51 m² 3,00 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(5,70*4,30)*(2,60)	=	63,73 m ³
2.NP	(5,70*4,30)*(3,00)-3,73	=	69,80 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	63,73 m ³
2.NP	NP	69,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		133,53 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	40	1,00	12,72
2. Obvodové stěny	S	31,80	60	1,00	19,08
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					93,95

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9395
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1030

Základní cena upravená: [Kč/m³] = **2 469,71**
Plná cena: 133,53 m³ * 2 469,71 Kč/m³ = **329 780,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 70 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 80 = 87,500 % - 288 557,83 Kč

Chlévy - zjištěná cena

= 41 222,55 Kč

2.2 Kůlna

Popis:

Dřevěná kůlna navazující na stavbu chléva.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	4,8*11,7	=	56,16
	4,8*11,7/2	=	28,08

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	56,16 m ²	4,50 m
	28,08 m ²	0,50 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(4,8*11,7)*(4,50)+14,04	=	266,76 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	266,76 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		266,76 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20

6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					100,00

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1030

Základní cena upravená:	[Kč/m ³]	=	2 218,67
Plná cena:	266,76 m ³ * 2 218,67 Kč/m ³	=	591 852,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,667 \%$ - 394 570,25 Kč

Kůlna - zjištěná cena = **197 282,16 Kč**

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky parc. č. 570/1, 571

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [Kc]	Upravená cena [Kč/m ²]
-----------------------------	-----------------------------------	--	-------------------------------	--

Lokalita: Pozemek - Habartov

KRC: 0,95 KMP: 0,90 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 0,90 KIV: 1,00 KVP: 0,90 KUV: 1,00

Parcela č.: 1 592 840 000 527,64 0,69 **365,42**

Popis pozemku: Nabízíme k prodeji zasíťovanou parcelu ke stavbě RD v atraktivní lokalitě obce Habartov. Na hranici pozemku jsou veškeré inženýrské sítě (pomníček s elektřinou, kanalizace, voda, plyn). Příjezd po asfaltové silnici. Pozemek má obdélníkový tvar a v jeho zadní části je asi 200 m² lesa se vzrostlými stromy.

Pozemek je rovinný v mírném svahu a s celodenním sluncem. Nachází se v zástavbě

rodinných domů v Hornické ulici. V místě je veškerá občanská vybavenost. Možnost výstavby i pro rekreační využití – k jezeru Medard je pouze 15 minut chůze.							
Lokalita: Pozemek - Habartov							
KRC: 0,95	KMP: 0,95	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,95	KIV: 1,00	KVP: 0,95	KUV: 1,00
Parcela č.:	1 100	499 000	453,64	0,81			369,49
Popis pozemku: Prodej pozemku o celkové rozloze 1100 m ² v části Kluč v Habartově. Pozemek je rovinný s inženýrskými sítěmi na hranici. Podle územního plánu je lokalita určena k výstavbě rodinných domů.							
Lokalita: Pozemek - Habartov							
KRC: 0,95	KMP: 0,85	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,85	KIV: 1,00	KVP: 0,90	KUV: 1,00
Parcela č.:	1 876	769 160	410,00	0,62			253,27
Popis pozemku: Nabízíme stavební pozemek o rozměru 1876 m ² . Tento pozemek je v územním plánu města jako pozemek vhodný k výstavbě rodinného domu. V dosahu je vodovod, plyn, elektřina a ke konci tohoto roku bude hotová kanalizace. K tomuto pozemku je již vypracovaný projekt na stavbu domu, s již schváleným stavebním povolením. Z pozemku je pěkný výhled na vodní nádrž a díky své poloze je v blízkosti veškeré občanské vybavenosti. Více informací při osobní prohlídce.							
Lokalita: Pozemek - Habartov							
KRC: 0,95	KMP: 0,90	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,90	KIV: 1,00	KVP: 0,90	KUV: 1,00
Parcela č.:	1 589	700 000	440,53	0,69			305,09
Popis pozemku: Naše společnost Vám zprostředkuje stavební parcely v obci Habartov u Sokolova o celkové velikosti 1589 m ² . Pozemek se nachází v centru města a má charakter rovinný. Elektrické vedení je vedeno po okraji pozemku. Příjezdová cesta je obecní komunikací. Krásné a klidné prostředí.							
Průměrná jednotková cena						323,32 Kč/m²	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	571	249	323	80 427
zahrada	570/1	561	323	181 203
Celková výměra pozemků		810	Hodnota pozemků celkem	261 630

4. Porovnávací ocenění

4.1 Rodinný dům č.p. 449

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	140,00 m ²
Obestavěný prostor:	460,97 m ³
Zastavěná plocha:	90,49 m ²
Plocha pozemku:	140,00 m ²

Popisy porovnatelných nemovitostí:

Rodinný dům

Nabízíme k prodeji patrový, částečně podsklepený rodinný dům v pěkné, klidné lokalitě obce. Nízké měsíční náklady a možnost připojení krbových kamen. Ve spodním patře je koupelna s vanou, samostatné WC, dále obývací pokoj, ložnice, kuchyň a v 1. patře je pokoj. Dále je v domě místnost na dílnu a veranda vhodná na zimní zahradu. K domu náleží dřevěná garáž, dílna, zahradní altán a skleník.

Rodinný dům

Nabízíme k prodeji rodinný dům o celkové ploše pozemku 1159m². Dům má dvě podlaží a je podsklepen. V 1. podlaží jsou tři místnosti a v 2. podlaží dvě místnosti. V mezipatře se nachází terasa. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva. Na dvoře se nachází menší cihlová stavba sloužící jako vejmínek a dále dřevěné kůlny.

Rodinný dům

Nabízíme k prodeji dům před celkovou rekonstrukcí na stavebním pozemku o celkové výměře 479 m². ZP domu je 120m² s příslušenstvím (zděná stodola ZP 80 m²) v Horním Částkově u Habartova, ve velmi klidné části s dobrým spojením autobusem ze Sokolova. Stavba RD a stodoly jsou v částečně neudržovaném technickém stavu vhodné jako zařízení staveniště pro stavbu nového objektu, případně ke kompletní rekonstrukci. K domu náleží zahrada o výměře 2 836 m². Pozemky jsou rovinaté, určené ÚP k výstavbě objektů bydlení - Bv. Veškeré inž.sítě, kromě kanalizace jsou na hranici pozemku. RD je dvou podlažní, nepodsklepený, 1NP obytná místnost, kuchyně, skladové a technické prostory, 2.NP dvě obytné místnosti a půda. Na pozemku je studna s pitnou vodou.

Rodinný dům

Nabízíme na prodej rodinný dům 3+1 se zahradou na pozemku o velikosti 590 m². Vstup do domu přes verandu do chodby, která přechází v menší kuchyň, za ní je koupelna a WC. Z chodby je vstup do obývacího pokoje, pak ložnice a dětského pokoje. V podkroví je další místnost, nyní neobývaná. Na domě byla provedena oprava střechy před 5 lety. Jsou zde vyměněna plastová okna. Rozvod vody je v plastu. Dům je z 1/3 podsklepen. K vytápění slouží plynový kotel. K dispozici je venkovní stání s přístřeškem pro auto, za domem je zahrada s hosp. přístavky. Sokolov je vzdálen 7km

Srovnatelné nemovitosti

Název: Rodinný dům

Lokalita

Dělnická,

Habartov

Použité

koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Celkový stav		0,90	
K6 Vliv pozemku		1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,85	12 207
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
90,00 m ²	677 m ²	1 295 000 Kč	14 389 Kč/m ²

Název: Rodinný dům			
Lokalita	Sokolovská,		Kluč
Použité			koeficienty:
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		1,04	7 837
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
160,00 m ²	1 159 m ²	1 200 000 Kč	7 500 Kč/m ²

Název: Rodinný dům			
Lokalita	Horní	Částkov	u Habartova
Použité			koeficienty:
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		1,14	6 623
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
170,00 m ²	3 315 m ²	990 000 Kč	5 824 Kč/m ²

Název: Rodinný dům			
Lokalita	Sokolovská,		Kluč
Použité			koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,90		
K5 Celkový stav	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,05		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,81	6 543
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
92,00 m ²	590 m ²	745 000 Kč	8 098 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	6 543 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	8 303 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	12 207 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	8 303 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	140,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 162 420 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 162 400 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 197 820 Kč	0 Kč
Hodnota pozemku	261 630 Kč	0 Kč
Obvyklá cena ¼ nemovitostí	290 000 Kč	

Minimální cena v rekonstrukci	x
--------------------------------------	----------

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: nabídka rodinných domů je v lokalitě Habartov a okolí na velmi dobré úrovni
- b) parametry povyšující cenu: klidná část obce, v okolí výstavba nových rodinných domů
- c) parametry ponižující cenu: spoluvlastnický podíl 1/4, pravděpodobně dlouhodobě neužívaná nemovitosti, nutnost vložení investic na rekonstrukci a modernizaci domu

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují obvyklou cenu ¼ nemovitostí ve výši 290 000,- Kč.

V Praze 23.11.2012

MONTEKALA, spol.
Hálova 34
190 00 Praha 9

Znalecká doložka:	<p>Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, motorových vozidel a jiných věcí movitých, majetkových práv, cenných papírů, podniků, ostatního majetku a pro účetnictví. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3787/2012 znaleckého deníku. Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.</p> <p>B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, zajistila a předala podklady pod poř. č. 478/2012.</p>
--------------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti	1
Snímek katastrální mapy ze dne 31.10.2012	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 297 ze dne 31.10.2012	5